

Töö nr: DP-01-2013

## **Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING**

**Asukoht:**

Rõõmu tee 10, Tartu linn, Tartumaa

**Huvitatud isik:**

MP Vara OÜ

reg 10850171

Mõisa pst 1-2, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond

**Planeerija:**

Liis Alver

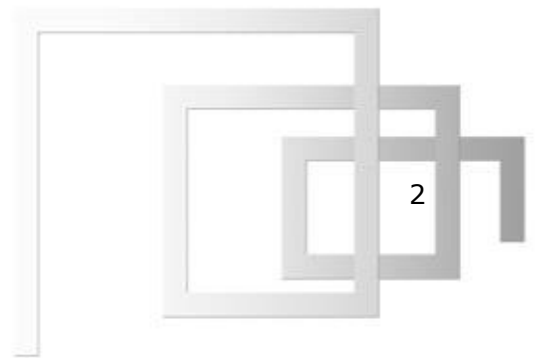
Tartu 2017

# SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
7. Krundi ehitusõigus	7
8. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
10. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	9
11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
12.1 Veevarustus	10
12.2 Tuletõrje veevarustus	10
12.3 Kanalisatsioon	11
12.4 Sademevesi	11
12.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
12.6 Soojavarustus	12
12.7 Gaasivarustus	13
12.8 Sidevarustus	13
12.9 Tehnovõrkude koondtabel	13
13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
15. Servituutide vajaduse määramine	15
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
17. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
18. Planeeringu elluviimise võimalused	16
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

## JOONISED (Digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- Joonis 1. Situatsiooniskeem
- Joonis 2. Olemasolev olukord
- Joonis 3. Kontaktvõõndi linnaehituslikud seosed
- Joonis 4. Põhijoonis
- Joonis 5. Tehnovõrgud
- Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused



# SELETUSKIRI

---

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsus nr 497 „Rõõmu tee krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada korterelamu ja üksikelamu krundid ning määrata neile ehitusõigus. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringuala asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas ning hõlmab Rõõmu tee 10, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e, Rõõmu tee 10f, Rõõmu tee 10g, Rõõmu tee 10h, Oksa tn 12, Oksa tn 14 ning osaliselt Rõõmu tee T5, Käbi tänav T1 ja Rõõmu tee 18a krunte. Detailplaneeringu ala kogusuuruseks on koos planeeringualasse hõlmatud tänavate maa-aladega ca 3 ha.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on määratud ehitusõigus viiele üksikelamule, ühele ridaelamule ja kahele tootmishoonele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa juhtfunktsiooniga alal, ülejäänud krundid väikeelamute maal. Sellest tulenevalt on tehakse detailplaneeringuga ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001; 702 MA), töö nr GEO-111-14 (26.06.2014).

## 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.01.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.10.1996 korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 14.04.2009 korraldusega nr 421 kehtestatud Rõõmu tee 1 ja selle lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 17.12.2010 korraldusega nr 1307 kehtestatud Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 28.04.2015 korraldusega nr 464 kehtestatud Rõõmu tee 7 detailplaneering;

- Liikluse analüüs tulenevalt Rõõmu tee 10, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h ja Oksa tn 14 krundide detailplaneeringu realiseerimisest. Teeprojektid Tiit Korn FIE (reg nr 10802255), töö nr TE 13-05, märts 2013;
- Rõõmu tee 10 geoloogiline uuring. OÜ Rakendusgeoloogia (reg nr 11438231), töö nr 14-033, aprill 2014;
- Ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimise probleemide kohta. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (reg nr 10696600), 01.06.2014;
- Rõõmu tee 14 ja 16 geodeetiline alusplaan. Metricus OÜ (reg nr 11478532), töö nr 15G7158, juuni 2015.

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ ning Tartu Linnavalitsuse juhendiga „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustavate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Rõõmu tee 10	79515:018:0064	18030	tootmismaa 100%
Rõõmu tee 10d	79515:018:0059	1205	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10e	79515:018:0060	914	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10f	79515:018:0061	1045	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10g	79515:018:0065	2421	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10h	79515:018:0066	1257	elamumaa 100%
Oksa tn 12	79515:018:0062	30	tootmismaa 100%
Oksa tn 14	79515:018:0058	954	elamumaa 100%
Rõõmu tee T5	79515:018:0067	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Käbi tänav T1	79515:018:0057	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Rõõmu tee 18a	79515:018:0068	hõlmatud osaliselt	üldkasutatav maa 100%

Olemasolev hoonestus on Rõõmu tee 10 krundil, kus detailplaneeringu algatamise hetkel asusid krundi põhjaosas laborihoone-kaarhall (779 m<sup>2</sup>) ning keskosas vivaarium-katlamajagaraaž (857 m<sup>2</sup>). Nimetatud hoonetest viimane on detailplaneeringu koostamise ajal lammutatud. Rõõmu tee 10f krundil asub ehitusjärgus eluhoone ning Oksa tn 12 krundil alajaam. Ülejäänud planeeringuala kruntidel hoonestus puudub.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2,8 m (absoluutkõrgused 48.86–51.28 m). Detailplaneeringu algatamise hetkel oli planeeringuala põhjaosa maapind oluliselt madalam ning seda läbis naaberkruntidelt alguse saav kuivenduskraav, kogudes kokku piirkonna sademevee ning suunates selle planeeringualast läänepool asuvatele Jaamamõisa linnaosa

maadele. Planeeringu koostamise ajal on madalamad pinnad täidetud ning saavutatud enam-vähem ühtlase kõrgusega ala. Põhjaosas asuvad pinnasehunnikud kasutatakse planeeringuala sisesele seni täitmata alade tõstmiseks. Varasemalt krunte läbinud kraav on osaliselt tõstetud ümber planeeringuala põhjapiirile.

Planeeringuala on osaliselt kaetud väheväärtusliku võsaga. Väärtuslikumat haljastust esineb planeeringuala keskosas, olemasoleva hoonestuse ümbruses.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik idasuunas asuvalt transpordimaalt Rõõmu tee T5 ning lõunasuunas asuvalt transpordimaalt Käbi tänav T1. Mõlemad tänavad on kaetud asfaltkattega. Planeeringualasisesed olemasolevad liikluspinnad likvideeritakse ning asendatakse uute sõidu- ja kõnniteedega.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja -rajatistest on planeeringualal olemas Oksa tn 12 krundil asuv alajaam, mille kaitsevöönd ulatub Rõõmu tee 10 krundile. Rõõmu tee 10 krundi läbivad kanalisatsiooni-, vee-, dreanaži- ja soojatorustikud ning elektri- ja sidekaablid kuuluvad likvideerimisele. Oksa tn 14, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e ja Rõõmu tee 10f krundidel on ehitatud välja liitumispunktid ühisvee-, ühiskanalisatsiooni- ja elektrivõrguga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Rõõmu teed ääristavas kraavis on Keskkonnaameti poolt 2016. aasta suvel tuvastatud ja kaardistatud III kategooria kaitsealuse taime kasvukoht. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

#### **4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub ca 3 km kaugusel kesklinnast. Lõunasuunas asub tiheda liikluskoormusega Jaama tänav, mille kaudu on hea ühendus kesklinnaga. Juurdepäas planeeringualale on võimalik Jaama tänavalt alguse saavalt Rõõmu teelt ning Oksa tänav kaudu. Kergliiklejate jaoks on ehitatud välja kergliiklusteed Jaama tänaval ning planeeringualast lõuna poole jäävatel tänavatel. Täiendavad kõnniteed on planeeritud Rõõmu teele ning planeeringuala sisestele uutele tänavatele. Lähim ühistranspordi peatus asub Jaama tänav ja Rõõmu tee ristmiku vahetus läheduses, planeeringuala keskosast ca 300 m kaugusel.

Lähimas kontaktvööndis asuvad ida- ja lõunasuunas ühepere-, korter- ja ridaelamud, kagusuunas üldkasutatavad rohealad ning põhja- ja läänesuunas hoonestamata elumumaad.

Planeeringuala ümbritsevad hooned pärinevad erinevatest ajaperioodidest. Itta jäävad nõukogude perioodil ehitatud kolmekorruselised korterelamud ning 90ndatel ehitatud ühekorruselised, kõrge sokli ja viilkatusega paarismajad. Lõunasuunas asuvad kümmekond aastat tagasi valminud ühekorruselised lamekatusega paarismajad. Planeeringuala lähimate hoonete ning kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud hoonete puhul on vastavalt elamu tüübile levinud hoone kõrguseks 8-12 m. Lähipiirkonna korterelamud on 2- ja 3-korruselised, mille ehitisealune pind jääb vahemikku 372-513 m<sup>2</sup>. Ühe- ja mitmepereelamutest on esindatud

nii ühe- kui kahekordsed hooned, ehitusaluse pinnaga ca 130–260 m<sup>2</sup>. Arhitektuursetes lahendustes on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale. Planeeringualast lõunasuunas asuvad hoonestatud paarismaja krundid on suurusega ca 700 m<sup>2</sup>, põhja- ja läänesuunda jäävatele maadele on ette nähtud ca 680–900 m<sup>2</sup> suuruste ühepereelamu kruntide moodustamine. Antud piirkondade olemasolevate ja planeeritud kruntide lubatud täisehituse osakaal on 20-25%.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud naaberalade situatsioonist. Planeeritud korterelamu on kavandatud olemasolevate korter- ja ridaelamute lähedusse ning ühepereelamud on täienduseks lõunaosas asuvale väikeelamute elurajoonile ning põhja- ja läänesuunda jäävatele varemplaneeritud üksikelamu kruntidele.

Planeeringuala ümbritsev teedevõrgustik ja krundistruktuur on idasuunda jäävatel elamualadel korrapäratu ning lõunasuunas asuvatel elamualadel korrapärane. Lääne- ja põhjasuunda jäävad hoonestamata alad, kuhu on kehtiva Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud teede- ja krundistruktuur, mis järgib samuti korrapärast tänavastruktuuri. Uus tänavavõrgustik ja krundistruktuur on planeeritud korrapärasena ning arvestatud on vajadusega ühendada uued tänavad varem planeeritud ja olemasolevate sõidu- ja kõnniteedega.

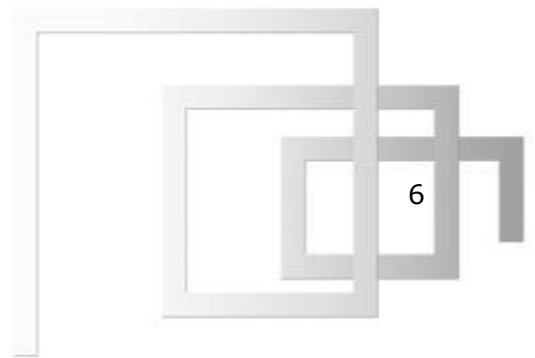
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

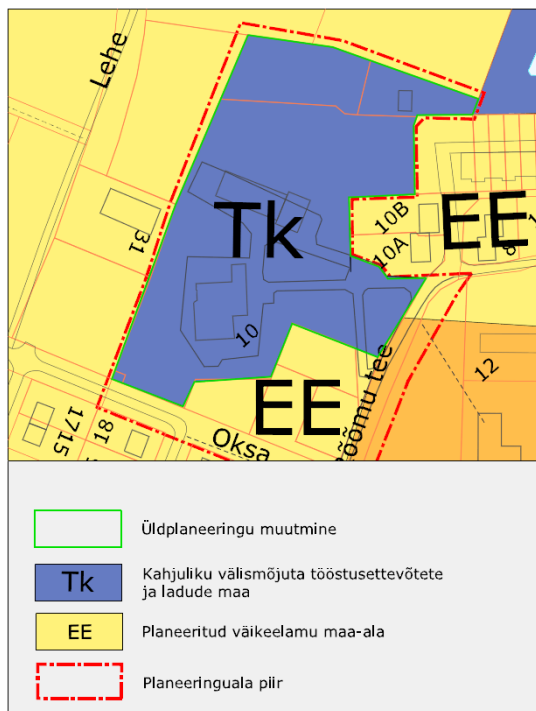
Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, ülejäänud planeeringuala krundid asuvad väikeelamute maal.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada tootmismaa ja elamumaa kruntidest uued elamumaa sihtotstarbega krundid. Tootmismaa krundil on kunagine tootmistegevus lõpetatud ning osad kompleksi kuuluvad hooned ka lammutatud.

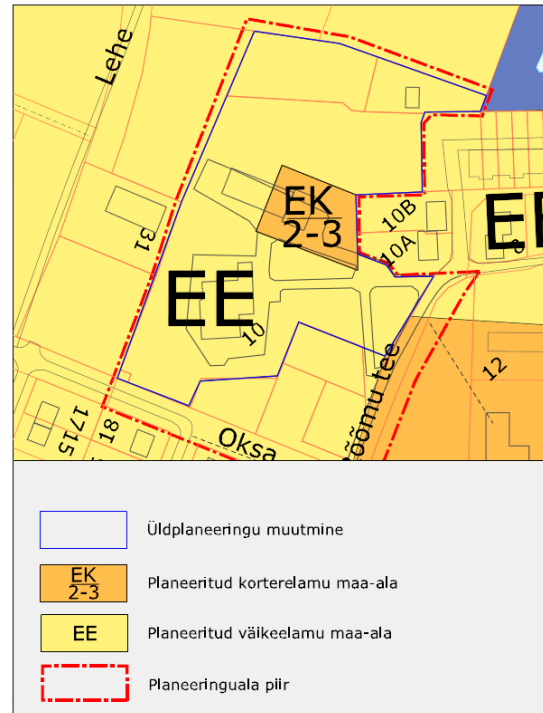
Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud ning kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud elamumaad. Sellest tulenevalt on otstarbekas moodustada planeeringuala sisest tootmismaast samuti elamukrundid, et moodustuks ühtne elamupiirkond. Tootmismaa likvideerimisega kaovad ka võimalikud häiringud elanikele, mis võivad kaasneda uue tootmistegevuse alustamisega. Sellest tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut (vt Skeem 1).



## Skeem 1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



1. Kehtiv üldplaneering



2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

## 6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kokku 28 krunti – 1 korterelamu krunt, 24 ühepereelamu krunti ning 3 transpordimaa krunti.

Planeeringuga on kavandatud Rõõmu tee T5 krundi laiendamine, et tagada piisav tänavaruumi laius. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa (POS 28) eraldatakse Rõõmu tee 18a krundist, mis liidetakse Rõõmu tee T5 krundiga. POS 28 kruntimine toimub tänavamaa väljaehitamise eelselt.

Planeeringualasse kuuluvate Rõõmu tee 10d ja Oksa tn 12 kruntide ning osaliselt hõlmatud Käbi tänav T1 transpordimaa piire ei muudeta.

## 7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga lubatud hoone ±0.00 sidumine on näidatud põhijoonisel toodud tabelis.

Kruntide POS 10, 11 ja 12 kohal asub olemasolev hoonekompleks, mille krundile POS 12 jäävat kahekordset hooneosa on lubatud rekonstrueerida ja laiendada või lammutada ja ehitada uus vastavalt krundil POS 12 määratud ehitusõigusele. Lammutamise või rekonstrueerimise vajadus otsustatakse projekteerimise staadiumis. Ülejäänud hooneosa (kaarhall) kuulub lammutamisele.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
- 12744 – elamu abihoone

## 8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad). Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m, tänava maa-ala piiridest üksikelamu kruntidel vähemalt 6 m ning korterelamu krundil 2 m.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega ning kohustuslik ehitusjoon ühtse tänavafondi loomiseks on näidatud põhijoonisel.

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tekkiva liiklusolukorra analüüsimiseks on koostatud Teeprojektid Tiit Korn FIE poolt liikluse analüüs (vt Lisad). Liiklusanalüüsi tulemustele tuginedes on planeeritud tänavavõrgustik, mis võimaldab turvaliselt liigelda nii autojuhtidel kui ka kergliiklejatel.

Planeeringualale kavandatud uued tänavad ühendatakse ida poolt Rõõmu teega, lõunast Oksa tänavaga ning põhjast ja läänest Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonnas varem planeeritud teekoridoriga. Tänavavõrgu elemendid ja nende gabariidid on planeeritud sarnaselt Jaamamõisa linnaosas (nt Käbi ja Oksa tänav) rajatud tänavakorridoridega. Planeeritud tänavate ristlõiked on näidatud põhijoonisel.

Tänaväärseid kõnniteid ei tohi kruntide sissesõitudel katkestada. Sissesõit tuleb lahendada üle kõnnitee. Maa-ala läbivate sirgete tänavate liiklusohutuse tagamiseks tuleb teeprojektis näha ette täiendavad liikluse rahustamise meetmed.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga. Igale krundile on lubatud rajada üks juurdepääs.

Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee laiendamine (POS 28), mis võimaldab rajada nõuetekohase tänavakoridori sõidutee, kergliiklustee ja puudealleega. Tänavamaa väljaehitaja on Tartu linn, väljaehitamine toimub rahaliste vahendite olemasolu korral. Tänavamaa täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Tabelis 3 on näidatud planeeritud kruntide parkimiskohtade vajadus. Parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritava korterelamu täpne lahendus.

Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.



Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Max suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
12	Projekteeritav korterelamu	1050 m <sup>2</sup>	1,3 - 1,5 kohta korterile	16 kohta
1, 5, 6, 10, 13-17, 20, 23	Projekteeritav eramu	400 m <sup>2</sup>	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule
19, 21, 22, 24		320 m <sup>2</sup>		
2-4, 7-9	Projekteeritav eramu	300 m <sup>2</sup>	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule

Parkimisalasid on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale. Suurem kui 20 autokohaga parkla tuleb liigendada ning jagada haljastusega väiksemateks osadeks. Üksikelamu kruntidele on planeeritud parkimine krundisiseseelt.

Planeeritud teed ja korterelamu parkimisala kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede projekteerimise käigus.

Korterelamule on ette nähtud jalgrattaparkla, mille asukoht ja parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

## 10. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Olemasolev väheväärtuslik haljastus kuulub likvideerimisele. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad dekoratiivsed isendid tuleb võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel peab haljasala moodustama vähemalt 40% kogu krundi pindalast. 10% krundi pindalast tuleb katta kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad korterelamu krundil on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Planeeritud peatänavate äärde on ette nähtud allüstutus. Istutatavate puude liigid peavad olema pügatavad või väiksema ruumivajadusega madalakasvulised lehtpuud (kõrgus kuni 10 m, võra laius kuni 4 m). Puude täpne arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringuala piires esineb märkimisväärne maapinna kõrguste erinevus. Kruntide lubatud maapinna absoluutkõrgused on näidatud põhijoonisel toodud tabelis.

Üksikelamu kruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Kortereelamu krundile piirdeaedaid ei planeerita.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

## 11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on elamud. Üksikelamute madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP3, korterelamul TP2. Edasise projeteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

## 12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on näidatud tehnovõrkude joonisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on edasise projeteerimise käigus lubatud muuta.

### 12.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tuginetud Tartu Veevärk AS poolt 26.08.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/516.

Planeeritud kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühisveevõrguga. Rõõmu tee 10 olemasolev veeühendus on planeeritud katkestada Rõõmu teel asuvas veetoru hargnemissõlmes ning planeeringualal asuvad amortiseerunud ja kasutuseta veetorustikud kuuluvad likvideerimisele. Samasse sõlme ühendatud Rõõmu tee 12 krundi varasemalt teenindanud veetoru kuulub samuti likvideerimisele – korterelamu veevarustus on tagatud uue torustiku kaudu.

Kruntide veevarustus on planeeritud tänavamaale rajatavast veetrassist, mis ühendatakse Rõõmu tee ja Oksa tänava De 110 torustikega. Veetrassi ringistamiseks on planeeritud ühendada Rõõmu tee T5 ja Rõõmu tee T1 tänavamaal asuvad De 110 PE veetorustikud. Planeeringuga on näidatud planeeritud veetorustiku perspektiivne ühendamine Tüve tänavale planeeritud torustikuga.

### 12.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud ühisveevärgi torustikule hüdrandid. Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad korterelamud paiknema kuni 100 m ning üksikelamud 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Planeeritud hoonete tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi jaotustorustikule paigaldatavast kahest hüdrandist, mis asuvad kruntide POS 12 ja 21 läheduses.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on kuni 15 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi, millega tuleb arvestada ühisveevõrgu projeteerimisel. Tuletõrjehüdrantide valikul ning veetorustiku dimensioneerimisel tuleb lähtuda standardis 812-6:2012 toodud tuletõrje veevarustuse nõuetest.

### 12.3 Kanaliseatsioon

Reoveekanaliseatsiooni planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS 26.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused INF/516.

Rõõmu tee 10 krundil asuvad mitmed kanalisatsioonitorustikud, sh Rõõmu tee põhjapoolseid krunte teenindav kanalisatsioonitorustik, mis on planeeritud likvideerida. Olemasolevate põhjapoolsete kruntide reovesi juhitakse ümber Rõõmu tee äärsesse torustikku, ühendades omavahel olemasoleva De 200 PVC torustiku ja keraamilise kanalisatsioonitorustiku.

Planeeritud kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga. Teiste planeeritud kruntide reovesi juhitakse tänavamaale planeeritud kanalisatsioonitorustikku, mis ühendatakse Rõõmu teel paikneva De 200 kanalisatsioonitorustiku ning Oksa ja Käbi tänava ristumiskohas paikneva De 250 torustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendus.

### 12.4 Sademevesi

Sademeveelahenduse planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS 26.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused INF/516, Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 01.06.2014 koostatud ekspertarvamus ning OÜ Rakendusgeoloogia poolt aprillis 2014 koostatud geoloogiline uuring (töö nr 14-033).

Planeeringuala põhjapoolne osa on liigniiske ning detailplaneeringu algatamise hetkel läbis seda kraav, võttes vastu nii ida- kui ka põhjapoolsetelt aladelt pealevalguva sademevee ning juhtides selle edasi läänesuunda, Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna hoonestamata maa-alal asuvasse lahtisesse veejuhtmesse. Kuna Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala planeeringuala puhul on tegemist väikese osaga kogu valgalast, puudutavad liigniiskuse ja sademevee ärajuhtimisega seotud probleemid kogu piirkonda laiemalt.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise ja kuivendamise seotud küsimuste lahendamiseks on koostatud ekspertarvamus, milles toodud seisukohtade ja ettepanekutega on arvestatud sademevee probleemide lahendamisel. Ekspert hinnangus on sobiliku lahendusvariandina toodud välja maa-ala läbiva kraavi ümbertõstmise planeeringuala põhja- ja loodepiirile ning selle ühendamine läänesuunda jääva olemasoleva kraaviga, mis asub Lehe tn 23 krundil. Antud seisukohaga on detailplaneeringu lahenduses arvestatud ning planeeringu koostamise ajal on teostatud planeeringuala põhjapoolse liigniiske osa pinnasega täitmine ja maa-ala tõstmise. Selle tulemusel on rajatud osaliselt uus kraav planeeringuala põhjapiirile. Edasise vertikaalplaneerimise, projekteerimise ja pinnasetööde käigus tuleb antud kraavi pikendada piki krundipiire kuni olemasoleva Lehe tn 23 krundil asuva kraavini, täpsustada selle asukoht vastavalt põhijoonisel näidatule ning anda kraavile sobilikud mõõtmed. Kraavile tuleb anda valgala vooluhulkasid arvestades vajalik akumuleeruv maht, et vältida kraavi ümbruses üleujutusi ning tasakaalustada voolu tipud. Planeeritud kraaviga läänesuunda kantava vee probleem tuleb ekspert hinnangust lähtuvalt lahendada Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu realiseerimise käigus. Jaamamõisa linnaosa maadele rajatava sademeveesüsteemi põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel toodud skeemil. Selle kohaselt ühendatakse Lehe tn 23 krundi läbiv sademeveekraav piki perspektiivseid Jaamamõisa elamurajooni tänavamaakrunte kulgeva sademeveetrassiga, mille eesvooluks on planeeritud Oksa ja Ladva tänavate ristmikul asuv sademeveekollektor (d=800). Sademeveetrassi täpne asukoht ja tüüp tuleb näidata Jaamamõisa elamurajooni kruntide

edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

Varasemalt planeeringuala läbivasse kraavi suunatud naaberkrunte teenindavad maa-alused dreneažitorustikud ühendatakse uue dreneažitoru abil ning kokkukogutav sademe- ja pinnasevesi suunatakse uude kraavi. Planeeringu realiseerimisel tuleb tagada dreneažitorustike katkematu toimimine.

Planeeringualal on teostatud geoloogiline uuring, et selgitada välja immutamise võimalikkus. Uuringu tulemuste kohaselt on maa-alal aastaringselt kõrge pinnasevee tase (uuringu ajal 0,20...1,80 m sügavusel maapinnast) ning ei esine hästi vett juhtivaid pinnaseid. Sellest tulenevalt puuduvad planeeringualal tingimused sademevee immutamiseks. Planeeritud teedelt ja korterelamu krundilt kogutakse sademevesi kokku ning juhitakse planeeritud sademeveetrassi abil Oksa tänaval asuvasse olemasolevasse sajuveekollektorisse. Korterelamu krundil tuleb parklast kokkukogutav sademevesi enne tänavatorustikku juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

Pikaaegselt kestvate vihmaperioodide aegse sademevee vooluhulga ühtlustamiseks ja üleujutuste vältimiseks tuleb tänavatel ja korterelamu krundil võtta kasutusele meetmed kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks, et kompenseerida vooluhulga ja eesvoolu vastuvõtuvõime erinevusi. Selleks tuleb edasise projekteerimise käigus näha ette näiteks ühtlustusmahutite paigaldamine. Sademevee ärajuhtimise lahendus (s.h sademevee hulga arvutus ning täpsed meetmed vooluhulga ühtlustamiseks) tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Tehnovõrkude joonisel on näidatud puhvermahutite põhimõtteline asukoht.

Põhjapiirile ümbertõstetud kraavi planeeringuala sisese sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks ei kasutata. Planeeritud kruntidelt on sademevee juhtmine naaberkruntidele keelatud.

#### 12.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 06.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 244374.

Planeeringuala läbivad kasutuseta õhu- ja maakaabelliinid ei kuulu Elektrilevi OÜ-le ning need on planeeritud likvideerida.

Kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on liitumispunktid elektrivõrguga olemas. Teiste planeeritud kruntide elektriühendused on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga Oksa 430:(Tartu L) alajaamast. Kruntide piirile planeeritud liitumis- ja jaotuskillbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud välisvalgustus.

#### 12.6 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja 03.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 120/16.

Soojatorustik on planeeritud alates Rõõmu tee 14 krundi juures asuvast soojatorustikult DN80\*2 kuni iga planeeritud krundini. Planeeringuala soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ning kruntidele tehtavatele haruühendustele tuleb ette näha sulgarmatuur.

### 12.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks AS Gaasivõrgud 30.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-1060/16.

Planeeritud kruntide varustamine maagaasiga on võimalik lahendada alates Rõõmu tee 10a juures asuvast A-kategooria (100 mbar) gaasitorustikult (PE Ø63). Selleks on planeeritud transpordimaale A-kategooria (100 mbar) jaotustorustik koos haruühendustega kuni liitumispunktideni. Gaasikoguse tagamiseks on vajalik olemasoleva gaasirõhu regulaatorgapi (GRK) rekonstrueerimine, mis asub Rõõmu tee 16/8 juures (Rõõmu tee T1 krundil) ning olemasoleva B-kategooria torustiku PE Ø40 rekonstrueerimine lõigus Rõõmu tee 4 kuni GRK-ni Rõõmu tee 16/8 juures (vt Tehnovõrkude joonis, skeem 2).

Kruntide POS 25, 26 ja 27 varustamine maagaasiga on planeeritud Oksa tänava olemasolevalt A-kategooria jaotustorustikult.

### 12.8 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 28.07.2016 väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 26864697.

Rõõmu tee 10 krundil asuvad olemasolevad siderassid kuuluvad enamuses likvideerimisele. Üle planeeritud kruntide POS 21, 23, 26 ja 27 kulgev sidetrass säilib ning sellele on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi seadmise vajadus.

Kruntide ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud sidekanalisatsioon alates Rõõmu tee T5 ja Käbi tänav T1 ristumiskohas asuvast sidekaevust 2925 kuni planeeritud kruntideni. Projekteerida ja ehitada 1-avaline sidekanal ning paigaldada sidekaevust 2925 kuni krundil asuvasse sidekaevu 12-kiuline optiline kaabel ning sealt edasi igasse elamusse 4-kiulised kaitsetorus kaablid. Krundil asuvasse sidekaevu paigaldada järk FOSC400-A8 ja 1/32 splitter. Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega.

### 12.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelis (tabel 4) on toodud planeeritud kruntide liitumiseks vajalike tehnovõrkude ligikaudne kogupikkus.

**Tabel 4 .** Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
veetorustik	127 m	594 m
hüdrant	-	2 tk
isevoolne kanalisatsioonitorustik	58 m	566 m
sademeveekanaliseerimise torustik	-	696 m
drenaažitorustik	-	84 m
madalpingekaabel	170 m	438 m
liitumiskilp	2 tk	13 tk

tänavavalgustuskaabel	133 m	453 m
sidekanalisatsioon	134 m	585 m
gaasitrass	-	559 m
soojatrass	-	1948 m

### 13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringule on koostatud võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks eelhinnang (vt Lisad). Tuginedes antud hinnangule ning Keskkonnaameti 11.06.2013 kirjaga esitatud seisukohale, võib järeldada, et planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Planeeringualal esineb Rõõmu tee äärses kraavis ja selle kaldal III kategooria kaitsealuse liigi kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*, keskkonnaregistri kood KLO9338171) kasvuala, mis kuulub osaliselt säilitamisele. Vastavalt Keskkonnaameti esitatud tingimustele tuleb kasvukohana säilitada vähemalt pool määratud kasvukohast. Kaitsealuste käpaliste olemasolev kasvukoht ning säilitatav kasvukoht on kantud põhijoonisele ning lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslik seoste joonisele. Ehitustööde ajal tuleb säilitatav kaitsealuse liigi kasvukoht piirata viisil, et kaitstaval alal oleks välistatud mootorsõidukitega sõitmine ning pinnase ja muude ehitusmaterjalide ladustamine.

Jäätmed kogutakse üksikelamu krundidel igal krundil eraldi. Korterelamule on soovitatav projekteerida jäätmemajad. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

### 14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Eramud on lubatud ehitada 1- ja 2- korruselised ning korterelamu kuni 3-korruselise. Planeeritud korterelamu hoone mahus tuleb projekteerida abiruumid jalgrataste, lastekärude jms tarbeks (nt olemasolev keldrikorrus).

Lubatud katusekalle on 0-30°. Keelatud on ühekorruseliste viilkatusega eramute ehitamine. Korterelamu lubatud katusetüübiks on lamekatvus.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Domineerivana võib kasutada kivi, krohvi, puitu või klaasi. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

## 15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 21, 23, 26, 27	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sidetrassi.
POS 26	POS 27	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja gaasitorustikku.
POS 13, 14	Ida tn 31 (k/ü 79515:018:0002)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sademeveekraavi.
POS 1-6 Ida tn 41 (k/ü 79515:018:0018) Lehe tn 35 (k/ü 79515:018:0073) Lehe tn 23 (k/ü 79515:018:0074)	Sademeveekraavi valdaja	Sademeveekraavi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveekraavi.
POS 4, 9	Rõõmu tee 10a (k/ü 79515:018:0022) Rõõmu tee 10b (k/ü 79515:018:0023)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat drenaažitorustikku.
POS 4	Rõõmu tee 16/1 (k/ü 79515:018:0017) Rõõmu tee 16/2 (k/ü 79515:018:0009) Rõõmu tee 8 (k/ü 79515:018:0001) Rõõmu tee 14 (k/ü 79515:018:0014)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat drenaažitorustikku.

## 16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Elamupiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;

- tuleb rajada kruntidele konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## **17. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide, kaugküttetrassi ja gaasitrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.
- tegevuspiirangud III kaitsekategooria liigi kasvukohas, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga.

## **18. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi: Rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Rõõmu tee 10 kinnistu igakordne omanik (edaspidi: Arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Rõõmu tee 10 krundi detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise



tingimuseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Sademeveekraavi planeeringukohane ümbertõstmine planeeringuala põhja- ja läänepiirile ning olemasoleva drenaažitorustiku ümberehitamine läbi Pos 9, Pos 11 ja Pos 4 kruntide ja ühendamine sademeveekraaviga peab toimuma Arendaja poolt enne planeeringuala kruntideks jagamist ja avalikult kasutatava tee ja tänava maa-ala rajamist.

2. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringuala kruntideks jagamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

3. Planeeringualale jäävate Rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Planeeritud esimesele hoonele (välja arvatud Pos 23, Pos 26, Pos 27) ehitusloa saamise eeldus on Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa väljaehitamine ning planeeringukohase sademeveetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1).

4. Pärast tee ja tänava maa-ala (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) väljaehitamist antakse nimetatud maa-alad Tartu linnale tasuta üle.

5. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on:

5.1. Planeering on realiseeritud punktide 1-2 osas ja on ehitatud välja Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa ning planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

5.2. Ehitusloa võib anda enne p 5.1 nimetatud rajatiste väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

5.2.1. planeering on realiseeritud punktide 1-2 osas;

5.2.2. krundi igakordne omanik on sõlminud enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks: Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa väljaehitamine; planeeringukohase sademeveetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1); Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

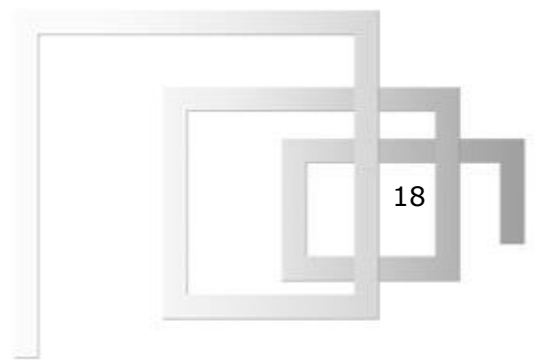
5.2.3. olemas on Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa ümberehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba.

5.2.4. planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

6. Planeeringut on lubatud ellu viia kahes etapis. Etapiviisilise elluviimise korral peavad olema realiseeritud käesoleva peatüki punktid 1. ja 2. ning välja ehitatud planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Rajatised ehitatakse välja põhijoonisel näidatud vastava etapiga määratud ala ulatuses. 1. etapis rajatakse Pos 18 krundi lõunaosas ning Pos 29 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi

elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 12-17, 19-22 ja 24-25 ehitusõigus. 2. etapis rajatakse Pos 18 krundi põhjaosas ning krundil Pos 11 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 1-10 ehitusõigus.) Tartu linnal on õigus keelduda hoone ehitusloa väljastamisest, kui ei ole täidetud Rajatiste väljaehitamise kohustus.

Enne Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud koostatud detailplaneeringust lähtudes planeeritava ala kinnisasjade omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist ning avalikku kasutusse määratava tänavamaa (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) kruntide omandiõiguse Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe.



## KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste kokkuvõtte on toodud tabelis 5. Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ning kooskõlastused on lisade kaustas.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ katastriüksus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	Telia Eesti AS	30.10.2016	Lisade kaustas	Aleks Kask
-				
2.	Elektrilevi OÜ	07.11.2016	Lisade kaustas	Tatjana Borševitskaja
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; - Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.				
3.	Gaasivõrgud AS	28.11.2016	Lisade kaustas	Tiina Ernits
-				
4.	Tartu Veevärk	11.04.2017	Lisade kaustas	Peeter Pindma
-				
5.	Päästeamet	28.12.2016	Lisade kaustas	Peeter Kaitsa
-				
6.	Keskonnaamet	20.04.2017	Lisade kaustas	Ena Poltimäe
- Planeeringusse tuleb kanda III kategooria kaitsealuse taimeliigi kahkjaspunane sõrmkäpp kasvuala registripiir; - Ehitustööde ajal tuleb säilitatav kasvuala piirata kogu ulatuses viisil, mis välistab selle kahjustused.				
7.	Rõõmu tee 10e	12.04.2017	Lisade kaustas	Andres Püss
-				
8.	Rõõmu tee 10h	13.04.2017	Lisade kaustas	Hannes Mäger
-				
9.	Oksa tn 14	27.04.2017	Lisade kaustas	Mihkel Klaassen
-				
10.	Rõõmu tee 10d ja 10f	02.05.2017	Lisade kaustas	Karyna Kaerama
-				

## **JOONISED (Digitaalselt esitatud eraldi failidena)**

---

